Зубков Георгий Степанович. Логистическое моделирование регионального рынка недвижимости : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.06 : Ростов н/Д, 1997 174 c. РГБ ОД, 61:98-8/553-3

**Содержание к диссертации**

Введение

**Глава 1. Недвижимость как объект логистического моделирования 7**

1.1 Отношения собственности рыночного типа 7

1.2 Экономическая трансформация объектов недвижимости 30

1.3 Формирование рынка недвижимости экономики переходного периода 51

**Глава 2. Оценка регионального рынка недвижимости 75**

2.1 Состав и структура рынка недвижимости региона 75

2.2 Анализ современного состояния регионального рынка недвижимости 90

**Глава 3. Логистические модели рынка недвижимости 111**

3.1. Логистизация операций на рынке недвижимости 111

3.2 Логистические системы регионального рынка недвижимости 125

3.3 Моделирование логистических систем регионального рынка недвижимости 136

Заключение 143

Список использованной литературы 152

Приложения 165

* [Экономическая трансформация объектов недвижимости](http://www.dslib.net/logistika/logisticheskoe-modelirovanie-regionalnogo-rynka-nedvizhimosti.html#746781)
* [Формирование рынка недвижимости экономики переходного периода](http://www.dslib.net/logistika/logisticheskoe-modelirovanie-regionalnogo-rynka-nedvizhimosti.html#746782)
* [Анализ современного состояния регионального рынка недвижимости](http://www.dslib.net/logistika/logisticheskoe-modelirovanie-regionalnogo-rynka-nedvizhimosti.html#746783)
* [Моделирование логистических систем регионального рынка недвижимости](http://www.dslib.net/logistika/logisticheskoe-modelirovanie-regionalnogo-rynka-nedvizhimosti.html#746784)

**Введение к работе**

Актуальность исследования . Рыночная трансформация экономики Российской Федерации резко активизировала формирование товарно-денежных отношений во всех сферах народного хозяйства. Успешнее всего эти процессы протекают в сфере коммерческого посредничества; значительно медленнее идет перестройка производственных отношений в сфере материального производства и наибольший консерватизм демонстрируют отношения в сфере недвижимости. Несмотря на широкомасштабную приватизацию и глубокую

экономическую либерализацию, процесс становления рынка недвижимости Российской Федерации протекает чрезвычайно медленно.

До сих пор не создана надежная законодательная база, защищающая права частной собственности и делающая легитимными операции с объектами недвижимости. Не сформирована инфраструктура отечественного рынка недвижимости, слабо развито ипотечное кредитование. По нашему мнению, процесс формирования рынка недвижимости в стране в целом и в регионах, в частности, сдерживается слабой теоретико — методологической базой отношений собственности в экономике переходного периода , нежеланием и неумением участников рынка недвижимости использовать инструментарий логистики.

В основе отношений собственности экономики переходного периода лежит их трансформационный характер от абсолютной монополии государства к многообразию форм собственности рыночного типа. Гносеологические корни отношений собственности вскрыты не только зарубежными, но и отечественными учеными : Абалкиным Л., Аганбегяном А., Буничем П., Гайдаром Е.г Шаталиным С, и другими.

Многие из них рассматривали трансформационные процессы в отношениях собственности

экономики переходного периода, но почти никто не приходил к их исследованию как потокового процесса

Теоретико — методологические основы логисти — зации рынка недвижимости заложены в общей теории логистики, в разработку которой помимо зарубежных ученых и специалистов значительный вклад внесли видные отечественные ученые : Афанасьева H.f Багиев Г., Гаджинский А., Голиков Е.г Гордон М.г Залманова М., Костоглодов Д., Новиков Д., Плоткин Б., Проценко О., Пурлик В., Родников А., Стаханов В., Уваров С, Щербаков В. И другие. При достаточно большом научно-практическом заделе в области теории и практики логистики до сих пор проблемы логистизации рынка недвижимости так и не стали предметом самостоятельного исследования.

Цель и задачи исследования. Целью диссертационной работы является разработка научно- практических рекомендаций по использованию инструментария логистики на региональном рынке недвижимости.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи :

? вскрыть потоковый характер отношений собственности в экономике переходного периода и исследовать основные потоки на рынке недвижимости;

? проанализировать современное состояние и выявить основные тенденции развития регионального рынка недвижимости;

? построить основные логистические системы регионального рынка недвижимости;

? разработать логистические модели регионального рынка недвижимости

Предмет и объект исследования. Предметом диссертационного исследования выступают основные экономические потоки на региональном рынке недвижимости, включая потоки прав собственности, трансформаций стоимости, потоки платежей и др. Объектом исследования принят рынок недвижимости Ростовской области как один из типичных рынков регионов Российской Федерации.

Теоретической и методологической основой диссертационной работы послужили результаты фундаментальных и прикладных исследований отношений собственности, рынка недвижимости и логистики. В исследовании использованы труды зарубежных и отечественных ученых, в частности ученых Санкт- Петербургского Университета экономики и финансов, Российской экономической Академии, Института исследования товародвижения и конъюктуры оптового рынка, других ВУЗов и НИИ Российской Федерации.

Научно — практические задачи исследования решались на базе законодательства Российской Федерации и Ростовской области, нормативных актов Министерств и ведомств. В диссертации использованы материалы Госкомстата России, Ростовского областного Комитета по статистике, а также результаты оригинальных

исследований, выполненных под руководством и при участии автора. В исследовании использованы материалы международных, общероссийских и региональных

научно — практических конференций : экономико — математические, статистико — аналитические, графические и другие методы научных исследований.

Научная новизна выражается в том, что :

? предпринято научно — практическое описание основных экономических потоков на региональном рынке недвижимости;

? разработана и апробирована методика логистической оценки потребительской привлекательности объектов недвижимости;

? сконструированы основные логистические операции на региональном рынке недвижимости;

? построены макро и микро логистические системы регионального рынка недвижимости;

? проведено логистическое моделирование экономических потоков регионального рынка недвижимости.

Апробаиия результатов диссертационной работы.

Положение и результаты исследования являются теоретическим обобщением и практической реализацией работ, выполненных под руководством и при участии автора по планам НИР Ростовского Государственного Строительного Университета в рамках научного направления "Рыночная ориентация инвестиционной деятельности", а также по заказам Ростовского банка Сбербанка России. Основные положения диссертационной работы доложены на международных и региональных научно — практических конференциях, на Совете директоров Ростовского банка Сбербанка России, на методологических семинарах кафедры "Экономики и менеджмента" Ростовского Государственного

Строительного Университета.

Научно — практические разработки автора

одобрены руководством Ростовского банка Сбербанка России и большинство их внедрены в практику работы Компании по управлению недвижимостью. Основные положения диссертации нашли отражение в учебных дисциплинах "Рынок недвижимости", "Экономика недвижимости ", "Управление коммерческим риском", читаемых автором в Ростовском Государственном Строительном Университете.

Публикации. По теме диссертации автором опубликовано 6 научных и учебно — методических работ общим объемом 2,5 п.л.

## Экономическая трансформация объектов недвижимости

Предметом логистического моделирования рынка недвижимости является вся совокупность потоков недвижимости, где исходным, определяющим является поток прав собственности на объекты недвижимости. Помимо потока прав собственности рынок недвижимости характеризуется и другими достаточно разнообразными потоками. Ограничиваясь в своем исследовании только объектами недвижимости, заметим, что все разнообразие их потоков может быть сведено в две группы :1)потоки физико — технической трансформации объектов недвижимости; 2) социально — экономические потоки. Среди потоков физико-технической трансформации объектов недвижимости мы выделяем : — потоки жизненного цикла каждого объекта недвижимости и совокупности взаимосвязанных объектов, представляющих собой определенный имущественный комплекс; — потоки физического износа объектов недвижимости, включая совокупность операций по восстановлению потребительских свойств объектов недвижимости (ремонт); — потоки технической трансформации объектов недвижимости, в основном связанные с реставрацией, реконструкцией, модернизацией и т.п.. Социально — экономические потоки объектов недвижимости преимущественно связаны с правовыми и стоимостными трансформациями, включая : — потоки прав собственности на объекты недвижимости; — потоки трансформации стоимости объектов недвижимости ; — финансовые потоки, обслуживающие социально— экономические трансформации объектов недвижимости; — информационные потоки на рынке недвижимости. Какую бы разновидность потока не исследовали, в основе каждого находится недвижимость как объект логистических усилий.

С позиций общей теории логистики вы вправе утверждать, что все разнообразие физико — технических и социально — экономических трансформаций объектов недвижимости, в первую очередь, обусловлено самой природой недвижимости. Под недвижимостью мы склонны понимать участок земли, ограниченный правосубъектностью, с принадлежащими ему природными ресур — сами и связанными с ним объектами как в целом, так и по частям. Данное определение синтезирует в себе следующее : — недвижимость всегда связана с определенной территорией, т.е. участком земли, включая и водоемы; — как объект недвижимости участок должен быть территориально определен, т.е. ограничен, что чаще всего обеспечивается правосубъектностью собственника; — к недвижимости относится не только сама территория, а также все природные ресурсы связанные с ней (почва, вода, минеральные и растительные ресурсы); — недвижимостью считаются все объекты, возведенные на определенной территории, которые не могут быть перемещены с данной территории без несоразмерного ущерба их назначению; — недвижимостью считается как участок земли со всеми природными ресурсами и возведенными на нем объектами, так и каждый обособленный элемент , который может самостоятельно выступать объектом хозяйственного оборота. Все или почти все из перечисленного нами в той или иной форме нашло отражение в действующем российском законодательстве.

Так, гражданский кодекс Российской Федерации в ст. 130 к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относит земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса , многолетние насаждения, здания, сооружения.

Кроме того, Гражданский кодекс относит к недвижимым вещам подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

## Формирование рынка недвижимости экономики переходного периода

Логистический инструментарий применим в операциях с недвижимостью только при наличии рынка недвижимости. Вне рыночной экономики, в частности, при командно — административной системе хозяйствования практически не существовало проблемы сопряжения интересов собственников и потоков прав, стоимости, финансов и т. д.. Собственником большинства объектов недвижимости выступало государство, оно же определяло размеры и направленность инвестиций в недвижимое имущество. Рыночное реформирование экономики Российской Федерации способствовало возрождению рынка жилья, который уже объективно нуждается в логистическом моделировании, в создании и нормальном функцио нировании логистических систем, где предметом логи стических условий является оптимальная организация потоков прав, стоимости , финансов и т.п. На уровне теоретико — методологической абстракции можно констатировать, что рынок недвижимости является внутренней средой логистизации потоков операций с объектами недвижимости, которая (т.е. логистизация) в свою очередь обуславливает эффективность механизма функционирования рынка недвижимости. Сравнительная "молодость" отечественного рынка недвижимости объясняет и определенную слабость категорийно — понятийного аппарата, его описывающего. Даже в самом определении "рынок недвижимости" можно встретить разночтение.

Один считает, это : "Рынок недвижимости представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему эко номических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью"(8, с.10.);другие под рынком недвижи мости подразумевают сферу недвижимости, которая: "...представляет собой обширную область предметов недвижимого характера и общественных отношений, связанных с ними" (24, с. 11); третьи подче ркивают, что: "Рынок недвижимости —это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяются пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования" (148, с.5). При кажущемся различии трактовок сущности рынка недвижимости авторы в большинстве своем сходятся в главном: во первых, что это экономические (общественные ) отно шения; во —вторых , что эти отношения связаны с объектами недвижимости. При этом упускается из виду характер этих отношений и их направленность.

Ведь и при отсутствии рынка недвижимости существовали экономические, а тем более общественные отношения между участниками процессов производства, распределения ,обмена и потребления (использования, эксплуатации) объектов недвижимости г но только в рыночной экономике они приобретают эквивалентный характер. Далее, эти отношения направлены не на объекты недвижимости в их натурально — вещественной форме, а на права, связанные с владением, распоряжением и пользованием этими объектами. Поэтому считаем более корректным под рынком недвижимости понимать систему экономических отношений, связанных с потоком прав владения, распоряжения и пользования объектами недвижимости на эквивалентной основе. В данном случае указание на "поток прав" предполагает учет всех экономических трансформаций объектов недвижимости, как специфической формы товара на рынке товаров и услуг. Рынок недвижимости— важнейший атрибут рыночной экономики. Он самым непосредственным образом связан с рынком капитала (недвижимость есть ни что иное как капитализация инвестиций), с рынком труда (на рынке недвижимости заняты значительные трудовые ресурсы общества) и др. Слабое развитие рынка недвижимости существенно замедляет процесс формирования рыночных отношений, что особенно заметно в отечественной экономике переходного периода. Так, экономико — правовая неотработанность отношений прав собственности на землю сдерживает приток иностранных инвестиций в объекты недвижимости на территории России.

Слабая развитость инфраструктуры рынка недвижимости (ипотечное кредитование, страхование и т.п.) не способствует активизации инвестиционных условий на рынке недвижимости отечественных предпринимателей и домохозяйств. Рынок недвижимости достаточно специфичен и характеризуется следующими основными признаками: — на этом рынке оперируют преимущественно финансовыми активами, вложенными в объекты недвижимости, что обуславливает специфику процесса товарно-денежного обмена; — высокая капиталоемкость большинства объектов недвижимости требует значительных единовременных вложений капитала, что ведет к развитию долгосрочного и ипотечного кредитования; — потоки капитала на рынке недвижимости всегда сопряжены с потоками прав собственности, государственная регистрация которых обязательна; — приносящая доход недвижимость обеспечивает самовозрастание капитала; в тоже время объекты недвижимости всегда вызывают расходы по управлению ими на всем протяжении жизненного цикла; — объект недвижимости как товар требует обязательного страхования, что вызывает появление рынка страховых услуг. Исходя из этого важнейшими функциями рынка недвижимости можно назвать следующее : — организация потока прав собственности на объекты недвижимости и обеспечение защиты этих прав; — создание условий для свободного эквивалентного товарного обмена, когда основным товаром служат объекты недвижимости; — развитие рынка инвестиций в объекты недвижимости и ипотечного кредитования; — формирование рынка страховых и других услуг, связанных с организацией товарного обмена и управлением объектами недвижимости.

## Анализ современного состояния регионального рынка недвижимости

Состояние регионального рынка недвижимости с позиций логистического подхода необходимо оценивать в двух основных аспектах: во —первых, по макроэкономической конъюнктуре регионального рынка недвижимости, что мы называем макрологистическим анализом регионального рынка недвижимости; во-вторых, по микроэкономической динамике объекта недвижимости, что вполне допустимо рассматривать как микрологистический анализ объекта недвижимости.

В основу макрологистического анализа регионального рынка недвижимости мы приняли сопряженную оценку совокупного спроса и предложения объектов недвижимости в регионе. Известно, что предложение объектов недвижимости на региональном рынке формируется за счет двух основных источников: 1) нового строительства (первичный рынок недвижимости) и 2) перепродажа уже имеющихся объектов недвижимости (вторичный рынок). Не касаясь земли как объекта недвижимости, отметим, что за последние годы темпы роста предложения на первичном рынке недвижимости постоянно имели отрицательную тенденцию (см. табл. 2.10).

На общем фоне абсолютного сокращения прироста предложения на региональном рынке недвижимости можно отметить две обнадеживающие тенденции: 1) постепенное замедление спада инвестиционной активности в регионе ; 2) относительный и абсолютный прирост предложения жилья на региональном рынке недвижимости за счет нового строительства. Эти же тенденции сохранились в 1996 г., а прогнозы на 1997 г. указывают на возможность перелома тенденции отрицательного прироста на тенденцию стабилизации. По нашим оценкам одной из основных причин сжатия предложения на региональном рынке недвижимости является сокращение государственных инвестиций, которые пока не в состоянии компенсировать нарождающийся частный сектор, а тем более в массе своей "нищающее" население (см.табл.2.11.). За три оцениваемых года (с 1993 по 1995 г.г.) доля федерального бюджета в капитальных инвестициях в экономику региона сократилась более чем в 2 раза, а централизованных внебюджетных фондов почти в 6 раз. Значительно сузилось и участие местного бюджета в капитальных вложениях в основные фонды Ростовской области (почти на 1/3), а также бюджетного фонда государственной поддержки приори — тетных отраслей (1г 2 раза). В принципе в условиях рыночного реформирования экономики региона изменение структуры капитальных инвестиций в пользу негосударственного сектора можно было бы считать положительной, если бы не общее свертывание инвестиционной активности. Пока мы можем лишь констатировать положительные сдвиги в структуре предложения объектов недвижимости на региональном рынке по формам собственности при общем сокращении прироста их физического предложения (см. табл. 2.12.).

За последние 10 лет абсолютная власть государства капитальных инвестиций в экономике региона сменилась равноправным участием его с негосударственным сектором . В частности, за период с 1985 по 1995 г.г. доля государства в инвестициях в основной капитал уменьшилась с 85 до 37 %, примерно также по вводу в действие основных фондов (с 85 доЗб %), и почти полностью государство оказалось вытесненным с рынка подрядных работ (доля государственного сектора в объеме подрядных работ сократились с 89 % в 1985 г. до 19% в 1995 г.). Особенно интенсивно процесс вытеснения государства из инвестиционного сектора экономики региона происходил начиная с 1993 г., что главным образом связано с крупномасштабным развертыванием рыночных реформ в регионе ( активной приватизацией, развитием частного предпринимательства и т.п. ). Это хорошо видно на примере капитального строительства (см. табл.2.13)

## Моделирование логистических систем регионального рынка недвижимости

Логистические системы регионального рынка недвижимости не возникают спонтанно, случайно, а являются результатом сознательного выбора его участников. Многовариантность формирования логистических систем не редко ставит их разработчиков перед выбором наиболее адекватной определенному сегменту рынка, определенному типу недвижимости , определенному характеру отношений между участниками системы. Логистизация регионального рынка недвижимости демонстрирует высокие результаты, если осуществлена на основе предварительного моделирования и последующей апробации выбранной модели логистичес — кой системы. Для моделирования микрологистических систем регионального рынка недвижимости вполне приемлемы прикладные варианты моделей . детерминированные, стохастические и вербальные. Детерминированные модели предпочтительны для моделирования потока прав на объекты недвижимости, так как эти потоки в наибольшей мере стандартизированы и формализованы действующим законодательством и другими нормативными актами.

Стохастические модели, учитывающие влияние на потоки недвижимости различных внешних факторов, не без успеха могут быть использованы в процессе моделирования потоков стоимости и платежей. Вербальные модели, которые строятся на обобщении опыта формирования успешных логистических систем, принято использовать там, где подобный опыт есть и другие модели неприемлемы. Экономико — математическое описание типичной модели логистической системы регионального рынка недвижимости (S), как правило, состоит из определенного количества элементов (ai, а2, аз,...an), и соответствующих отношений между ними (ві, в2, вз..вп). Общая запись моделей логистической системы регионального рынка недвижимости примет вид : Многофакторные и многовариантные модели позволяют производить их оптимизацию путем итеративного приближения к оптимуму . Известны два подхода к решению этой задачи: 1) так называемый "классический" — на основе использования алгоритма производственно — транспортной задачи в сетевой и аналитической формах; 2) эвристический — с применением теории нечетных множеств или метода "ветвей и границ ." — 138 — В логистике товарных (грузовых) потоков, где логическое моделирование имеет богатый опыт, наиболее широкое применение получили "классические" методы оптимизации. Для иллюстрации приведем формулировку классической однопродуктовой производственно — транспортной задачи. Пусть і =1, п— пункты производства продукции; j = l, г — распределительные складские центры; k=l, т — потребители; Xij — грузопоток от і —го предприятия до j — го распределительного центра; Xjk— грузопоток от j —го распределительного центра до к —го потребителя ; Xi — количество хранимого и перерабатываемого груза в j — м распределительном центре; С] — стоимость хранения и переработки единицы груза в j — м центре; Pi — количество продукции, поступающей на магистральный транспорт от і — го предприятия; qj — потребность j —го получателя в продукте ; Cij и Cjk — стоимости перемещения единицы продукции соответственно от пункта і в j — й распределительный центр и из j — го распределительного центра в пункт потребления к. Задача формулируется следующим образом: Решение задачи заключается в том, чтобы найти Xij, Xjk, которые бы минимизировали целевую функцию 3.10 при соблюдении ограничений 3.11 — 3.13. Адаптация данной модели к условиям регионального рынка недвижимости возможна при следующих допущениях: — моделируемые потоки поддаются количественному описанию и достаточно устойчивы; — все метаморфозы объектов недвижимости могут быть представлены через потоки доходов и расходов; целевые установки участников рынка идентичны или хотя бы сопряжены.

По нашему мнению с некоторыми упрощениями данная модель применима для описания потока платежей в логистических операциях купли — продажи, аренды, ипотечного кредитования и т.п. В частности, при моделировании купли — продажи объекта недвижимости может быть использована целевая функция или максимизирующая доход продавца , или минизирующая выплаты покупателя. Предпочтения в выборе модели зависит от того, кто инициирует логистизацию операции на рынке недвижимости. В процессе практического применения логистического моделирования регионального рынка недвижимости мы пришли к выводу, что наиболее работоспособны статистические модели, типичная запись которых имеет следующий вид